

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Göteborgshus nr 38
Org nr: 757202-7444



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Göteborgshus 38
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 215 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärra 43:10 (Prilyckegatan 103-123), Kärra 43:11 och Kärra 43:12 (Prilyckegatan 87-101), Kärra 55:1 (Lillekärr Södra 180-194), Kärra 55:2 (Lillekärr Södra 164-178) i Göteborgs kommun med 431 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1974-1975. Fastighetens adresser är Prilyckegatan 87-123 och Lillekärr Södra 164-194. Dessutom finns 453 parkeringsplatser och en handikapsplats.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2024 med en årlig avgäld på 876 608 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
41	176	126	88	0	0	431

Dessutom tillkommer

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	50	27	453

Total tomtarea 62 044 m²

Total bostadsarea 30 200 m²

Total lokalarea 492 m²

Årets taxeringsvärde 401 497 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 308 720 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 836 tkr och planerat underhåll för 6 260 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har gjort en femårsplan gällande planerat underhåll, de stora projekten är:

Nr 1 Stamrenovering, detta blev klart 2015-2016.

Nr 2 Betongrenovering, detta blev klart 2018-2019.

Nr 3 Takrenovering, beräknas påbörja tidigast 2019.

Nr 4 Hissrenovering, beräknas påbörja 2020.

Styrelsen har gjort en beräkning gällande årsavgifterna och kommer att höja i små etapper för att kunna genomföra allt underhåll och för att föreningen skall fortsätta att ha en bra ekonomi.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare och löpande utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stamrenovering	2015-2016	
Betongrenovering	2016-2018	
Tvättstugeupprustning		
Garage och p-platser		
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Kommentar	
Byte av tvättmaskiner, torktumlare och mangel		
Ombyggnad förråd		
Betongrenovering		
Elinstallationer och belysning		
Byte panel på MC-garage		
Ljudisolering Tak		
Badrumsrenovering		
Målning och snickeriarbete		
23st betongtrappor radhus		

Styrelse

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Johansson	Ordförande	2020
Linda Salomonsson	Sekreterare	2019
Madeleine Söderlund	Vice ordförande	2020
Jan Kylbring	Ledamot	2020
Lars-Erik Törn	Ledamot	2019
Stefan Henriksen	Ledamot	2019
Christian Stefansson	Ledamot Riksbyggen	2019
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tinus Stenhill	Suppleant	2019
Steven Gorial	Suppleant	2019
Reine Bandelin	Suppleant	2019
Robin Gustavsson	Suppleant	2019
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	2019
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sofie Olin	Förtroendevald revisor	2019
PWC	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petra Steen		2019
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Forsberg		2019
Mats Lundqvist		2019
Christian Forsberg		2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin

Ordföranden har ordet

Föreningen utför renoveringar i området enligt underhållsplan då det är viktigt att underhålla fastigheterna så att de blir attraktiva i många år framöver. Vår 5-årsplan löper dock lite förskjuten. Föreningen har efter förstudie av tak och solceller samt extrastämma där det röstades för projektet med 100% av de närvarande beslutat att gå vidare med projektet, byggstart beräknas i januari 2020. Vi håller även på med en utredning angående laddstolpar i föreningen. Vi har även i år haft skolungdomar som har arbetat under sommaren och vi har varit mycket nöjda med dem.

Föreningen köper in fastighetsskötartjänsten ifrån Låssmeden Sven Alexandersson med 4 timmar per dag vilket förlängs med ett år i taget. Föreningen fortsätter med att omförhandla lån till ett mycket bra ränteläge. Vi fortsätter med att byta ut originalarmaturer mot LED-belysning vilket ger en positiv effekt på vår elförbrukning. Vi vill påminna om att det är viktigt att tänka på att teckna eget bostadstillägg till er hemförsäkring om skadan är framme. Kontakta ert försäkringsbolag för att kontrollera så att ni har det.

Tack för detta år!
Med vänlig hälsning
Ordförande Mikael Johansson

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 560 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 563 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 35 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 48). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 1 juli 2019.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	25 464	25 045	25 030	24 408	24 014
Resultat efter finansiella poster	92	935	-3 353	-828	-1 714
Resultat exklusive avskrivningar	3 307	3 454	-717	1 808	930
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	674	-1 346	-5 517	-2 992	-3 870
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	87	157	157	157	157
Balansomslutning	82 728	81 333	80 005	78 527	78 941
Soliditet %	5	5	4	9	10
Likviditet %	82	66	29	98	147
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	694	681	681	668	654
Bränsletillägg, kr/m ²	111	111	111	111	111
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	435	418	394	406	427
Ränta, kr/m ²	33	36	41	49	59
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	54	104
Lån, kr/m ²	2 326	2 384	2 203	2 125	2 142

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 572 478	0	1 864 766	935 312
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			935 312	-935 312
Reservering underhållsfond		2 633 000	-2 633 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 633 000	2 633 000	
Årets resultat				92 145
Vid årets slut	1 572 478	0	2 800 078	92 145

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 800 078
Årets resultat	92 145
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 633 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 633 000
Summa	2 892 222

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 892 222**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 463 830	25 045 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	330 077	245 978
Summa rörelseintäkter		25 793 907	25 291 104
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-19 614 925	-18 910 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 576 828	-1 505 338
Personalkostnader	Not 6	-372 041	-367 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 214 906	-2 518 876
Summa rörelsekostnader		-24 778 700	-23 302 265
Rörelseresultat		1 015 207	1 988 839
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	82 800	82 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	546	767
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 006 408	-1 137 095
Summa finansiella poster		-923 063	-1 053 527
Resultat efter finansiella poster		92 145	935 312
Årets resultat		92 145	935 312

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	74 282 823	58 421 017
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 462 001	1 618 319
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	16 755 030
Summa materiella anläggningstillgångar		75 744 823	76 794 365
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	862 500	862 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		862 500	862 500
Summa anläggningstillgångar		76 607 323	77 656 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 144	13 536
Övriga fordringar	Not 15	30 178	26 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	668 005	408 658
Summa kortfristiga fordringar		723 327	448 789
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 397 285	3 227 134
Summa kassa och bank		5 397 285	3 227 134
Summa omsättningstillgångar		6 120 612	3 675 923
Summa tillgångar		82 727 935	81 332 788

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 572 478	1 572 478
Summa bundet eget kapital	1 572 478	1 572 478
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 800 078	1 864 766
Årets resultat	92 145	935 312
Summa fritt eget kapital	2 892 222	2 800 078
Summa eget kapital	4 464 700	4 372 556
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	70 786 179
Summa långfristiga skulder	70 786 179	71 377 358
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	604 992
Leverantörsskulder	2 214 042	895 932
Skatteskulder	27 835	52 688
Övriga skulder	Not 19	1 511 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 118 432
Summa kortfristiga skulder	7 477 056	5 582 874
Summa eget kapital och skulder	82 727 935	81 332 788

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	20-30
Markanläggningar	Linjär	10-30
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	20 963 761	20 544 392
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-125 480	-108 625
Hyror, lokaler	150 923	151 151
Hyror, garage	542 920	547 320
Hyror, p-platser	629 200	627 248
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-23 518	-24 176
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 400	-2 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-16 598	-25 021
Rabatter	0	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	3 348 022	3 336 636
Summa nettoomsättning	25 463 830	25 045 125

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	76 713	135 088
Fakturerade kostnader	6 760	4 319
Övriga rörelseintäkter	51 256	3 174
Parkeringsintäkter	98 276	103 397
Lönebidrag	6 298	0
Försäkringsersättningar	90 774	0
Summa övriga rörelseintäkter	330 077	245 978

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-6 259 555	-6 281 002
Reparationer	-1 835 611	-1 977 027
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-598 457	-603 447
Tomträttsavgäld	-876 608	-876 608
Försäkringspremier	-223 854	-208 410
Kabel- och digital-TV	-49 412	-72 183
Återbäring från Riksbyggen	13 800	16 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 642	-10 594
Hissbesiktningar <i>*(ej periodiserat fg år)</i>	-66 672	*-117 915
Obligatorisk ventilationskontroll	-122 250	0
Störningsjouren årsavgift	-21 250	-10 775
Störningsjouren jour	-57 691	-28 443
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 775	-43 438
Snö- och halkbekämpning	-191 688	-123 656
Ersättningar till hyresgäster	-1 500	-13 598
Förbrukningsinventarier	-188 090	-289 722
Vatten	-978 513	-866 782
Fastighetsel	-2 140 979	-2 148 450
Uppvärmning	-3 166 916	-3 136 016
Sophantering och återvinning	-440 824	-437 138
Fastighetsskötsel	-694 528	-546 521
Trädgårdsskötsel	-1 200 999	-707 835
Städning gemensamma utrymmen	-480 911	-426 967
Summa driftkostnader	-19 614 925	-18 910 402

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-38 890	-28 525
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-1 015 400	-996 842
Hyra inventarier	-29 535	0
IT-kostnader	-14 513	-12 417
Styrelsearvode Riksbyggen	-18 315	-11 580
Arvode, yrkesrevisorer	-32 505	-29 260
Administration av Inkasso och KFM-avgifter	-9 355	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-76 713	-135 088
Kontorsmateriel	0	-41 608
Telefon och porto	-13 406	-26 606
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-8 616	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-25 960
Serviceavgifter	-20 312	-23 679
Köpta tjänster	-49 275	-24 075
Konsultarvoden	-2 500	-17 979
Bankkostnader	-4 254	-65 554
Advokat och rättegångskostnader	-230 000	0
Övriga externa kostnader	-13 238	-66 166
Summa övriga externa kostnader	-1 576 828	-1 505 338

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	-51 184	-28 353
Rättelse Uttagsskatt*	100 584	0
Styrelsearvoden	-206 135	-196 746
Övriga ersättningar	-52 801	-48 312
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-46 350	-11 830
Övriga kostnadsersättningar	-3 172	-4 587
Övriga personalkostnader	-4 000	-5 600
Sociala kostnader	-108 982	-72 221
Summa personalkostnader	-372 041	-367 649

*Rättelse av uttagsskatt.

Felaktigt deklarerat uttagsskatt tidigare år: Lönekostnader översteg inte momspliktigt belopp.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-472 951	-472 951
Avskrivning Markanläggningar	-79 734	-79 734
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 505 903	-1 809 873
Avskrivning Maskiner och inventarier	-48 925	-48 925
Avskrivning Installationer	-107 393	-107 393
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 214 906	-2 518 876

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Andelsutdelning Intresseföreningen	82 800	82 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	82 800	82 800

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9	6
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	537	761
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	546	767

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-973 188	-1 136 756
Övriga räntekostnader	-33 221	-339
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 006 408	-1 137 095

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	44 733 240	44 733 240
Tillkommande utgifter	55 753 048	55 753 048
Markanläggning	1 961 094	1 961 094
	102 447 382	102 447 382
Årets anskaffningar		
Betongrenovering	18 920 394	0
	18 920 394	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	121 367 776	102 447 382
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 785 692	-8 312 741
Tillkommande utgifter	-33 869 807	-32 059 934
Markinventarier	-1 370 866	-1 291 132
	- 44 026 365	- 41 663 807
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-472 951	-472 951
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-2 505 903	-1 809 873
Årets avskrivning markanläggningar	-79 734	-79 734
	- 3 058 588	- 2 362 558
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 47 084 953	- 44 026 365
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 282 823	58 421 017
Varav		
Byggnader	35 474 597	35 947 548
Tillkommande utgifter	38 297 732	21 883 241
Markanläggningar	510 493	590 228
Taxeringsvärden		
Bostäder	401 000 000	306 000 000
Lokaler	497 000	2 720 000
Totalt taxeringsvärde	401 497 000	308 720 000
<i>varav byggnader</i>	<i>243 000 000</i>	<i>218 720 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>158 000 000</i>	<i>90 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 385 896	1 321 422
Installationer på egen fastighet	2 081 133	2 081 133
	3 467 029	3 402 555
Årets anskaffningar		
Datorer	0	64 474
	0	64 474
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 467 029	3 467 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 191 007	-1 142 082
Installationer på egen fastighet	-657 704	-550 311
	- 1 848 711	- 1 692 393
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 925	-48 925
Installationer på egen fastighet	-107 393	-107 393
	-156 318	- 156 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 005 029	- 1 822 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 462 001	1 618 319
Varav		
Inventarier och verktyg	145 964	194 890
Installationer på egen fastighet	1 316 036	1 423 429

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-06-30	2018-06-30
Pågående nybyggnad		
Pågående om- och nybyggnad	0	16 755 030
	0	16 755 030
Vid årets början		
Betongrenovering	16 755 030	13 913 037
	16 755 030	13 913 037
Förändring under året		
Betongrenovering	4 330 729	5 683 986
Aktiverat som tillgång	-18 920 394	0
Underhållskostnad	-2 165 364	- 2 841 993
	-16 755 030	2 841 993
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	0	16 755 030

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
Andelar i Intresseföreningen	862 500	862 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	862 500	862 500

Not 15 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	30 178	26 595
Summa övriga fordringar	30 178	26 595

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4	82 757
Förutbetalda försäkringspremier	117 105	106 749
Förutbetalda driftkostnader	65 418	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	255 066	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 260	0
Förutbetald tomträttsavgäld	219 152	219 152
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	668 005	408 658

Not 17 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handelsbanken	39 313	24 669
Transaktionskonto Swedbank	5 355 492	3 199 994
SBAB	2 479	2 470
Summa kassa och bank	5 397 285	3 227 134

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	71 391 171	71 996 163
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-604 992	-618 805
Långfristig skuld vid årets slut	70 786 179	71 377 358

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-07-30	3 048 054,00	0,00	31 344,00	3 016 710,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-09-30	5 061 718,00	0,00	52 452,00	5 009 266,00
SWEDBANK	1,051%	2019-09-28	6 056 000,00	0,00	0,00	6 056 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-09-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-09-30	5 639 234,00	0,00	60 476,00	5 578 758,00
SWEDBANK	0,89%	2019-10-25	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2020-06-01	2 691 894,00	0,00	28 636,00	2 663 258,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-09-01	8 034 795,00	0,00	82 620,00	7 952 175,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-09-30	3 236 277,00	0,00	33 976,00	3 202 301,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2021-03-30	3 061 506,00	0,00	32 312,00	3 029 194,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-06-01	2 987 378,00	0,00	31 448,00	2 955 930,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-01	2 098 367,00	0,00	22 088,00	2 076 279,00
STADSHYPOTEK	1,73%	2022-06-30	3 847 500,00	0,00	40 500,00	3 807 000,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	5 595 000,00	0,00	60 000,00	5 535 000,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2022-09-30	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-09-01	2 955 000,00	0,00	60 000,00	2 895 000,00
SWEDBANK	1,27%	2022-12-22	3 023 000,00	0,00	0,00	3 023 000,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	2 893 440,00	0,00	30 140,00	2 863 300,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-06-30	3 744 000,00	0,00	39 000,00	3 705 000,00
Summa			71 996 163,00	0,00	604 992,00	71 391 171,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 604 992kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	1 342 814	1 289 438
Skuld för moms	34 314	65 863
Skuld sociala avgifter och skatter	134 627	129 644
Avräkning hyror och avgifter	0	9 810
Summa övriga skulder	1 511 755	1 494 755

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	51 333	68 385
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	643 479	0
Upplupna elkostnader	135 200	120 811
Upplupna vattenavgifter	78 082	70 217
Upplupna värmekostnader	88 536	97 808
Upplupna kostnader för renhållning	109 877	105 778
Upplupna styrelsearvoden	18 315	11 580
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 993 610	2 046 114
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 118 432	2 520 694

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	74 340 000	72 740 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Företagsinteckning	614	614
--------------------	-----	-----

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 19/10/08

Ort och datum

Mikael Johansson

Mikael Johansson

Linda Salomonsson

Linda Salomonsson

Madeleine Söderlund

Madeleine Söderlund

Jan Kylbring

Jan Kylbring

Lars-Erik Törn

Lars-Erik Törn

Stefan Henriksen

Stefan Henriksen

Christian Stefansson

Christian Stefansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Therese Svantesson

Therese Svantesson
Auktoriserad revisor

Ann Sofie Olin

Ann Sofie Olin
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38, org.nr 757202-7444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Göteborgshus nr 38 för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

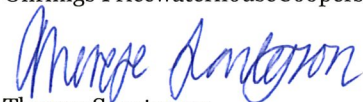
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

18 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Therese Svantesson
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Olin
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som

en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

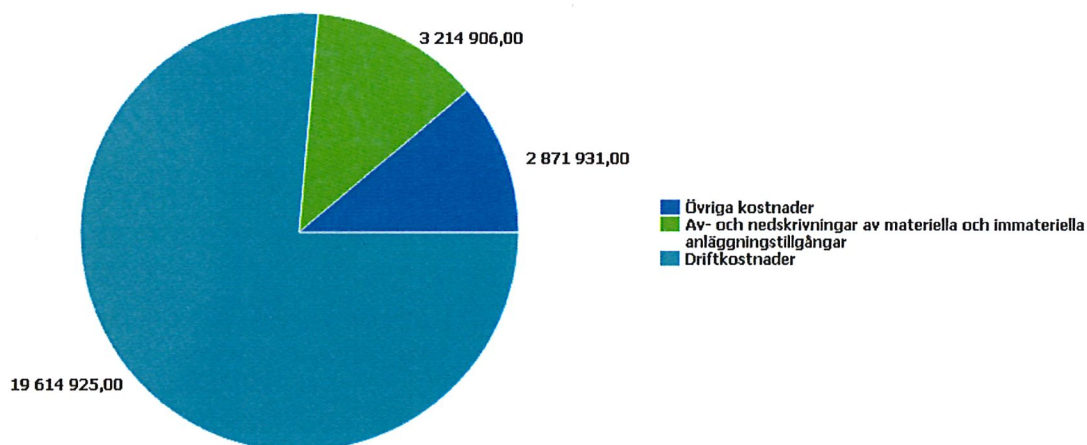
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

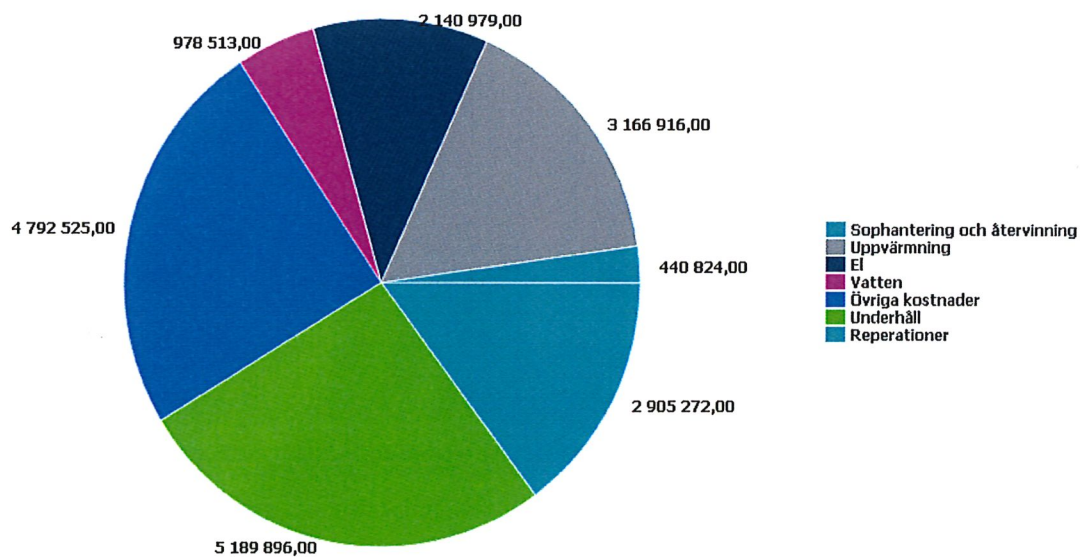
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	19 614 925	18 910 402
Övriga externa kostnader	1 576 828	1 505 338
Personalkostnader	372 041	367 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 214 906	2 518 876
Finansiella poster	923 063	1 053 527
Summa kostnader	25 701 763	24 355 792

Kostnadsfördelning



Driftkostnadsfördelning



RB BRF Göteborgshus 38

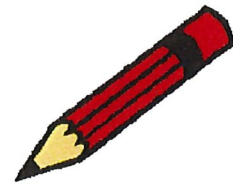
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Göteborgshus 38 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860